

Приложение № 2 к протоколу № 4
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 05.02.2021

**Пояснения к отчету № 285-С об оценке рыночной стоимости
нежилых помещений, с кадастровым номером 70:22:0010605:2648 по адресу:
Российская Федерация, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул.
Предзаводская, 16, строение 1, пом. № 1004-1025, 2001-2032, 3001-3056.**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 285-С от 29.12.2020 г. об определении рыночной стоимости нежилых помещений, с кадастровым номером 70:22:0010605:2648 по адресу: Российская Федерация, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Предзаводская, 16, строение 1, пом. № 1004-1025, 2001-2032, 3001-3056, выполненный оценщиком ООО «ЛАНДО» Мельниковым Владимиром Николаевичем, членом ООО «Деловой Союз Оценщиков» от 18.03.2020, регистрационный номер № 1138.

Объектами оценки в настоящем Отчете являются нежилые помещения с кадастровым номером 70:22:0010605:2648:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №285-С от 29.12.2020 г., руб.	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №285-С от 29.12.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилые помещения	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Предзаводская, 16, строение 1, пом. № 1004-1025, 2001-2032, 3001-3056	70:22:0010605:2648	11 942,62	1 855,42	32 826 679,59	5 100 000,00	84,46

Анализ для целей настоящих пояснений проводился на соответствие содержания Отчета требованиям действующего федерального законодательства в области оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ,
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

По результатам анализа Отчета специалистами ОТБВ «ТОПИК» было установлено отсутствие в нем нарушений требований действующего на территории Российской Федерации законодательства об оценочной деятельности к составлению и содержанию отчета об оценке, а также требований к информации, используемой в отчете об оценке, к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки. Рыночная стоимость объекта оценки, установленная оценщиком в Отчете, определена с учетом индивидуальных характеристик объекта, устанавливающих его качественные характеристики, общее техническое состояние и фактическое использование объекта, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представлением в описании объекта оценки на стр. 18-21 Отчета, а также фототрафами объекта - на стр. 60-73 Отчета. Анализ рыночных данных показал, что представленные в Отчете удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого нежилых зданий в размере 1 855,42 рублей находит в нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости г. Северска. ОТБВ «ТОПИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости.

Рекомендуем Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Томской области принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровыми номерами 70:22:0010605:2648 в размере их рыночной стоимости: 5 100 000,00 (Пять миллионов сто тысяч) рублей.